

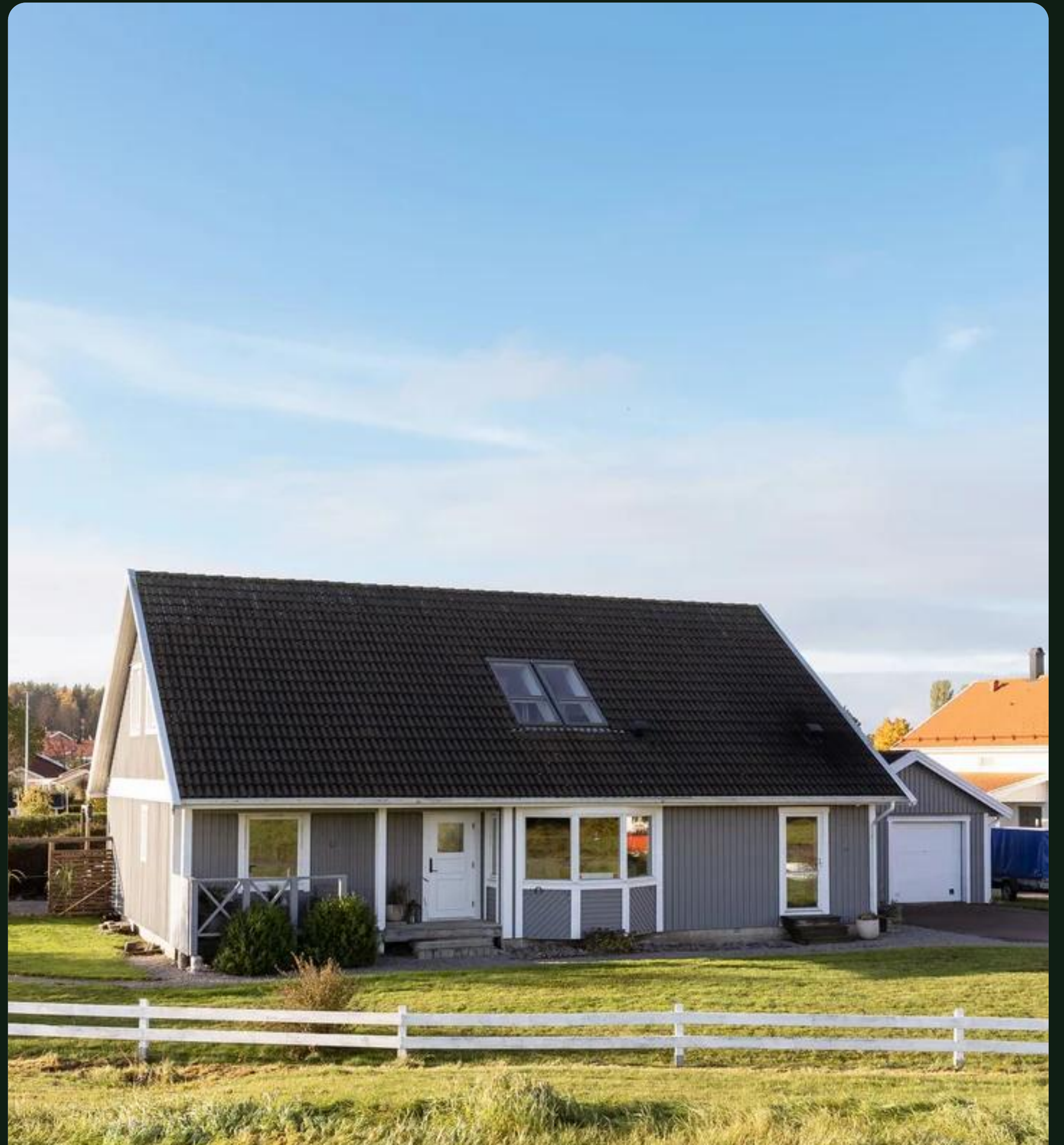
# Preferenser för energieffektivitet vid bostadsköp

Effekten av beteendedesign och mäklares  
förmåga att förutspå bostadsköparens  
beslut

# Förord

I denna rapport presenterar vi resultaten från ett forskningsprojekt där vi har studerat hur potentiella bostadsköpare väger in energieffektivitet vid bostadsköp och när de letar efter bostäder. Vi har också undersökt hur väl mäklare kan förutspå bostadsköparnas beslut. Slutligen har vi också undersökt hur information om energieffektiviteten och tillgängligheten av gröna lån påverkar beslut. Dessa studier är baserade på experiment och enkätstudier där potentiella bostadsköpare fått ta ställning till olika beslutssituationer i olika utformningar.

Vi som ligger bakom forskningen är forskare från Anthesis och Sveriges Lantbruksuniversitet. Projektet är finansierat av Energimyndigheten.



# Innehåll

1. Huvudsakliga resultat

---

2. Energieffektivitet vid bostadsköp

---

3. Metoder för värdering av energieffektivitet

---

4. Sammanfattning av studier

---

5. Insikter för olika målgrupper

5.1: Mäklare

5.2: Bostadsköpare

5.3: Styrmedelsutveckling

---

# Huvudsakliga resultat



# Huvudsakliga resultat

## Vad bryr sig bostadsköpare om vid bostadsköp?

- Bostadsköpare tar energieffektivitet i beaktande när de utvärderar olika bostäder. En uppgradering från energiklass E till energiklass C värderas i genomsnitt till 529 000 kronor, allt annat lika. Det är dock en stor variation i betydelsen av energieffektivitet mellan olika bostadsköpare.
- Bostadens storlek, om den har nyrenoverat kök och närhet till affärer har en tydligare betydelse för beslutsfattandet än bostadens energiprestanda.
- Bostadsköpare med starkare energikunskaper värderar energieffektivitet högre. Vi ser inga skillnader i värdering av energiprestanda kopplat till attityder till klimatpåverkan.

## Hur väl kan mäklare förutspå bostadsköparnas beslut?

- Mäklare är generellt duktiga på att förutspå bostadsköparnas beslut.
- Mäklarnas förmåga att förutspå är svagare kopplat till skillnader i energiprestanda än andra aspekter, t.ex. om bostäderna har nyrenoverade kök eller inte.
- Pricksäkerheten ökar när mäklare får mer information om tidigare val från bostadsköpare.



# Huvudsakliga resultat

## Bostadsköparens beslut om att gå på visningar:

- Endast en minoritet av potentiella bostadsköpare sökte ytterligare information om exempelvis energiprestanda när de tog beslut om vilka objekt de sannolikt skulle gå på visning för.
- Genom att göra energiprestandan synligare lyfts möjligheten att den påverkar besluten. Synligheten av energieffektivitet påverkade dock inte sannolikheten att gå på visningar nämnvärt.
- Möjligheten till gröna lån påverkade inte heller sannolikheten att potentiella bostadsköpare går på visningar, och inte heller när de gröna lånen erbjöd starkare finansiella incitament.
- Denna typ av beteendepåverkande insatser kan ibland skapa negativa reaktioner, men så var inte fallet i våra studier.



# Energieffektivitet vid bostadsköp

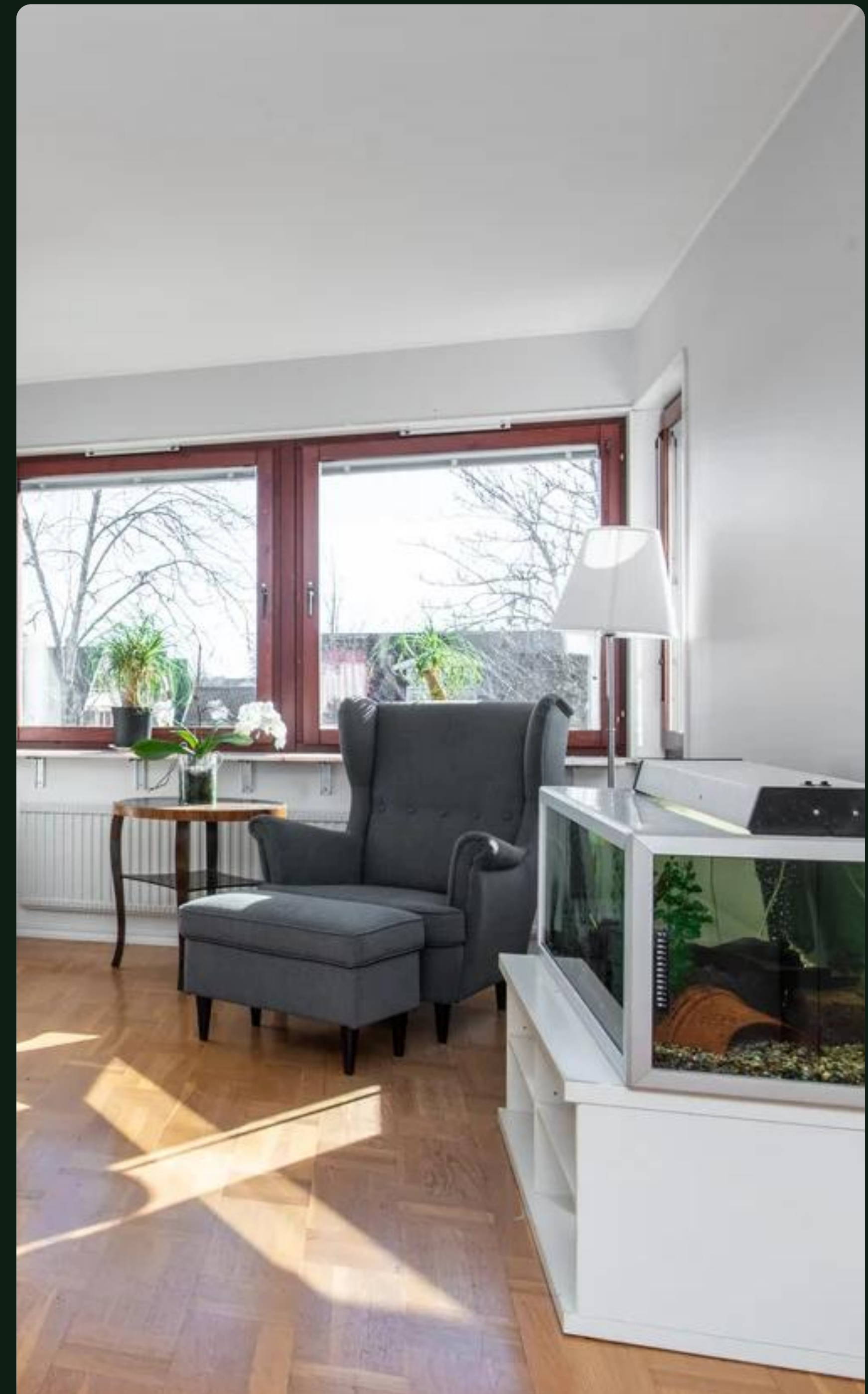


# Energieffektivitet vid bostadsköp

## Varför bryr vi oss om energieffektivitet vid bostadsköp?

Energieffektivitet har blivit en allt viktigare faktor i bostadssektorn, både för att minska klimatpåverkan och för att sänka energikostnader för hushåll. I EU står hushållen för en betydande del av den totala energianvändningen och koldioxidutsläppen. Med ett fastighetsbestånd som till stor del består av äldre byggnader finns det stor potential för förbättringar i energieffektivitet. EU:s energipolitik har därför anammat principen "*Energy efficiency first*", vilket innebär att energieffektivisering bör prioriteras för att minska klimatpåverkan, sänka kostnader och minska beroendet av fossila bränslen.

För svenska bostadsköpare har intresset för energieffektivitet ökat, särskilt efter den senaste energikrisen som tydliggjorde hushållens sårbarhet för höga och volatila energipriser. Samtidigt är det inte helt klart hur viktigt bostadsägare anser att energieffektivitet är jämfört med andra egenskaper. Genom att studera hur bostadsköpare värderar energieffektivitet i relation till andra egenskaper har vi fått insikter som kan stödja både säljare och köpare, mäklare samt utvecklingen av energi- och bostadspolitik.





# Metoder för värdering av energieffektivitet



# Metoder för värdering av energieffektivitet

## Hur har man tidigare värderat bostäders energieffektivitet?

- **Hedonisk prissättning**

Hedonisk prissättning är en metod som används för att bestämma hur olika egenskaper hos en vara, såsom en bostad, påverkar dess marknadsvärde. Genom hedonisk prissättning kan vi isolera och kvantifiera värdet av specifika egenskaper, exempelvis energieffektivitet, genom att analysera bostadspriser och relatera dem till olika attribut som storlek, läge, skick och energiprestanda. Denna metod används av flera fastighetsmäklare, och exempelvis har Booli använt en version av metoden för att uppskatta värdet av olika åtgärder som gynnar energieffektiviteten i en bostad (se exempelvis Booli, 2021; Booli, 2024). Liknande metoder används även inom forskning, exempelvis Stenvall m.fl. (2022). En svårighet med denna metod är att vi inte enkelt kan observera alla faktorer som påverkar priserna. Exempelvis är geografisk läge mycket viktigt vid bostadsköp, vilket kraftigt begränsar de objekt som kan anses vara jämförbara med varandra.

- **Uppskattningar baserade på hushållsbudget**

Generellt har boendekostnader utgjort en konstant nivå av hushållens utgifter över tid. Boendekostnader fördelas i räntekostnader och operativa kostnader, och då framförallt energikostnader. Vid högre energipriser ökar de operativa kostnaderna, och för att hushållen ska kunna behålla samma totala boendekostnader måste räntekostnaderna sjunka. Hushåll har då inte längre råd med lika dyra bostäder, och försäljningspriserna sjunker. I ett räkneexempel från Boije och Hansen (2022) fann de att om elpriserna fördubblas kommer priserna på småhus sjunka med 20 %. Att förbättra energieffektiviteten hindrar sådana prisförändringar.

Boije, R. & Hansen, S. (2022). Elkostnader: En rapport om elprisernas betydelse för Sveriges småhusägare, Insiktsrapport 5, SBAB. [Länk till rapport](#)

Booli (2021) "Bergvärme ökar värderingen av ditt hus" [länk till Booli](#)

Booli (2024) "Så mycket ökar värdet om din lägenhet har balkong" [länk till Booli](#)

Stenvall, D., Cerin, P., Sjö, B. & Uddin, G.S. (2022) Does energy efficiency matter for prices of tenant-owned apartments? *Environmental Science and Pollution Research*, Vol 29, pp.66793-66807

# Metoder för värdering av energieffektivitet

## Hur har man tidigare värderat bostäders energieffektivitet?

- **Enkätundersökningar & intervjuer**

I enkätundersökningar och intervjuer är det inte ovanligt att man ställer frågor som ”hur viktigt är det med X, och hur viktigt är det med Y?” Det är inte helt ovanligt att man med dessa typer av frågor får svar som tyder på att allt anses viktigt. Svar i denna stil har vi sett i tidigare projekt kopplat till just energieffektivitet i bostäder. Energieffektivitet anses viktigt, men HUR viktigt det är i jämförelse med andra aspekter är svårare att fastställa med den typen av frågor.

- **Hur kan hypotetiska valexperiment bidra med insikter?**

För denna studie har vi använt ett hypotetiskt valexperiment. Valexperiment är en metod som används för att analysera preferenser genom att skapa valsituationer där inbjudna deltagare får välja mellan olika alternativ med varierande egenskaper. Genom att presentera olika bostäder och systematiskt variera deras egenskaper kan vi bedöma hur olika faktorer påverkar beslut, och uppskatta betalningsviljan för specifika egenskaper, såsom energieffektivitet. En av de stora fördelarna med valexperiment är att de erbjuder en hög grad av kontroll över icke-observerbara variabler, vilket minimerar risken för att resultatet påverkas av yttre faktorer. Dessutom kan valexperiment ge insikt i preferensheterogenitet, det vill säga hur preferenser varierar mellan individer baserat på faktorer som kunskap och attityder.

→ Det är viktigt att använda flera metoder med olika angreppssätt, eftersom samtliga metoder har både för- och nackdelar. Genom att jämföra resultat från olika metoder får vi bättre och robustare förståelse för hur energieffektivitet värderas.



# Sammanfattning av studier



# Sammanfattning av studier

Vi har genomfört två studier kring beslutsfattande kopplat till energieffektivitet vid bostadsköp.

Dessa studier är:

**Studie 1:** Bostadsköparens värdering av energieffektivitet och mäklarens förmåga att förutspå

**Studie 2:** Bostadssök - Effekten av synlighet av energiprestanda och gröna lån



# Sammanfattning av studier

## Studie 1: Bostadsköparens värdering av energieffektivitet och mäklarens förmåga att förutspå

I denna studie undersökte vi både bostadsköparens preferenser för olika bostadsegenskaper, särskilt energieffektivitet, och mäklarens förmåga att förutspå dessa preferenser. Vi använde ett valexperiment där 1 389 potentiella bostadsköpare fick välja mellan bostäder som varierade i pris, storlek, energiklass och andra attribut. Syftet var att förstå hur bostadsköpare värderar energieffektivitet jämfört med andra bostadsegenskaper.

För att ytterligare analysera mäklarens roll i bostadsmarknaden fick 252 mäklare förutspå köparnas beslut i dessa val. I studien undersökte vi mäklarnas träffsäkerhet, och även träffsäkerheten i förhållande till de olika attributen. Vidare undersökte vi även hur träffsäkerheten påverkades när mäklarna fick olika nivåer av förhandsinformation om bostadsköparnas tidigare val.



# Sammanfattning av studier

## Studie 2: Bostadssök: Effekten av synlighet av energiprestanda och gröna lån

I denna studie undersökte vi hur beslutsarkitektur påverkar bostadsköparens sannolikhet att gå på visningar. Vi använde oss av en enkät utformad för att efterlikna en bostadssajt, där deltagarna fick se olika bostadsannonser med information om pris, storlek, energiklass och andra attribut. Deltagarna indikerade sedan sin vilja att gå på visning för varje bostad. Vi varierade synligheten av energieffektivitet och tillgängligheten av gröna lån, för att se om det påverkade deras beslut.

Deltagarna rekryterades som ett representativt urval av svenska medborgare som planerar att köpa bostad inom de kommande fem åren. De delades in i fyra grupper baserat på deras preferens för bostadstyp (hus eller lägenhet) och prisklass (hög eller låg). Inom dessa grupper slumpades deltagarna in i en av fem behandlingsgrupper, där energiklassens synlighet och information om gröna lån varierades. Vissa behandlingsgrupper hade framträdande information om energiklass och erbjudanden om gröna lån, medan kontrollgruppen hade dessa attribut mindre synliga.

Utöver viljan att delta i visningar för olika bostäder samlade vi även in data om deltagarnas energiekonomiska kunskaper och deras attityder till energieffektivisering. Denna metodik möjliggör en analys av hur både beslutsarkitektur och ekonomiska incitament påverkar bostadsköparens uppmärksamhet på energieffektivitet och benägenhet att välja energieffektiva alternativ.



# Insikter för olika målgrupper





# Insikter för mäklare

- **Mäklare är relativt duktiga på att förutspå bostadsköparnas beslut:** Medan de är duktiga på att förutspå betydelsen av nyrenoverat kök, är det däremot svårare att förutspå betydelsen av energieffektivitet. Detta indikerar ett behov av ökad kunskap om energieffektivitetens värde för vissa köpare.
- **Ökad pricksäkerhet med bättre information:** När mäklare fick mer detaljerad information om köparnas tidigare val, förbättrades deras förmåga att förutse preferenser för olika attribut. Detta visar på mäklarnas skicklighet i att ta till sig ytterligare information för att anpassa sina förväntningar. Med ytterligare information om preferenser för energieffektivitet bör mäklare kunna anpassa hur de presenterar objekt.
- **Energieffektivitet är troligen mer avgörande vid senare stadier av processen av bostadssökande.** Energiklassen hade betydelse för beslut mellan olika bostäder, men påverkade inte nämnvärt vilka bostäder som potentiella bostadsköpare är villiga att gå på visning för.
- **Det finns en stor variation i hur möjliga bostadsköpare resonerar kring energieffektivitet.** Exempelvis har köpare med högre energikunskap högre värderingar av energieffektivitet. De med höga energikunskaper verkar också vara mindre benägna att gå på visningar generellt, även om det inte är direkt kopplat till objektens energiprestanda. Äldre personer och män är på liknande sätt mindre benägna att gå på lika många visningar. Genom att känna sina kunder kan mäklare anpassa sin kommunikation för att optimera mäklarprocessen och matcha utbud och efterfrågan.



# Insikter för bostadsköpare

- **Begränsad prioritet för energieffektivitet jämfört med andra attribut:** Studierna visar att bostadsköpare generellt rankar energieffektivitet lägre än attribut som storlek och kökets skick. Att öka medvetenheten om långsiktiga kostnadsbesparingar kan vara en väg för att höja energieffektivitetens attraktionskraft.
- **Energiekonomisk kunskap kan ge fördelar:** Resultaten visar att köpare med högre energiekonomisk kunskap har en starkare betalningsvilja för energieffektiva bostäder, vilket kan leda till långsiktiga kostnadsbesparingar tack vare lägre energianvändning. Att öka sin förståelse för energifrågor kan därför vara fördelaktigt för köpare som vill göra hållbara och ekonomiskt smarta bostadsval.
- **Bostadsköpare med lägre energikunskap lägger mindre vikt vid energieffektivitet:** Ifall dessa grupper köper bostäder med lägre energiklass riskerar det att leda till att de hamnar i större problem i tider med högre energipriser, eller när nya implementeringar av EU-direktiv innebär att bostadsägare måste säkerställa högre energiprestanda. Samtidigt vet vi också från tidigare studier att personer med lägre energikunskaper löper högre risk för energifattigdom.



# Insikter för policyutveckling

- **Utbildning inom energiekonomi kan stärka beslutsfattande:** Resultaten visar att köpare med högre energiekonomisk kunskap har en större betalningsvilja för energieffektiva bostäder. Att stärka energiekonomisk kunskap hos allmänheten kan därmed vara en effektiv policyåtgärd för att öka intresset för energieffektivitet i byggnader.
- **Effektiva sätt att kommunicera energiinformation:** Ofta är information om energieffektivitet osynligt. Potentiella bostadsköpare letar i låg grad efter denna information när de söker efter bostäder. Att synliggöra denna information möjliggör att energieffektiviteten kan vägas in i beslut om bostadsköp. Även om våra resultat inte visar att synligheten nämnvärt påverkar besluten, så är dessa förändringar i hur information presenteras både enkla och billiga, och även en liten positiv effekt i riktning mot mer fokus på energieffektivitet är sannolikt gynnsamt för samhället.
- **Ingen negativ reaktion av beteendepåverkan:** Ibland har tidigare forskning visat att beteendepåverkande insatser kan skapa en sorts negativ reaktion. Vi ser inga indikationer på sådan reaktion i våra studier.



# Mer information:

Inom kort publiceras en slutrapport och vetenskapliga artiklar baserade på dessa studier. Vill du veta mer är du varmt välkommen att kontakta Erik Gråd, [erik.grad@anthesisgroup.com](mailto:erik.grad@anthesisgroup.com)

## Medverkande i forskningsprojektet:

- Erik Gråd & Alexander Eriksson (Anthesis)
- Jens Rommel, Anna Edenbrandt & Emilia Mattsson (Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU)

Dessa studier har finansierats av Energimyndigheten genom forsknings- och innovationsprogrammet Design för energieffektiv vardag, som koordineras av SVID, Stiftelsen Svensk Industridesign

